
Bruno Marchand, Christophe Joud (dir.),
Surélévations, conversations urbaines

Compte-rendu d'ouvrage

Géraldine Bouchet-Blancou



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/craup/3314>

DOI : 10.4000/craup.3314

ISSN : 2606-7498

Éditeur

Ministère de la Culture

Référence électronique

Géraldine Bouchet-Blancou, « Bruno Marchand, Christophe Joud (dir.), *Surélévations, conversations urbaines* », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère* [En ligne], Actualités de la recherche, mis en ligne le 16 avril 2020, consulté le 11 février 2021. URL : <http://journals.openedition.org/craup/3314> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/craup.3314>

Ce document a été généré automatiquement le 11 février 2021.



Les Cahiers de la recherche architecturale, urbaine et paysagère sont mis à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 3.0 France.

Bruno Marchand, Christophe Joud (dir.), *Surélévations, conversations urbaines*

Compte-rendu d'ouvrage

Géraldine Bouchet-Blancou

RÉFÉRENCE

Bruno Marchand, Christophe Joud (dir.), *Surélévations, conversations urbaines*, 2019, Infolio.

SURÉLÉVATIONS

Conversations urbaines

David Ripoll
Sabine Nemce-Piquet
Pierre Bonnet
Sébastien Gampert
Bojana Vasiljevic Menoud
Francesco Della Casa
François Chaslin

Antonio Hodggers,
Rémy Pagani

Bruno Marchand,
Christophe Joud (éd.)

inFOLIO

- 1 La Ville de Genève, en 2008, a modifié son règlement urbain et rehaussé de deux niveaux les hauteurs constructibles dans deux des trois secteurs de la ville. L'ouvrage *Surélévations, conversations urbaines* marque les dix ans d'application de cette loi dite des surélévations. Initiée par le canton de Genève dans un contexte de pénurie de logements, elle avait pour ambition de répondre aux objectifs d'accueil de 100 000 nouveaux résidents prévus dans le canton d'ici 2030¹. Genève subissant déjà les effets retors de son attractivité et de sa lutte contre l'étalement urbain – augmentation de la pression immobilière et foncière, ralentissement de la construction et taux de vacance extrêmement bas – la possibilité de « faire la ville sur la ville » par la rehausse des gabarits lui promettait de sortir de la crise. Cependant, une loi préexistante limitant la spéculation immobilière par plafonnement des loyers a empêché la réalisation de nombreux projets pourtant autorisés, de fait devenus non rentables. Ainsi, seulement 400 à 500 logements² répartis dans une quarantaine d'opérations ont été construits lors des dix premières années d'application de la loi. Par ailleurs, la municipalité, soucieuse des effets de la spéculation ainsi que de la préservation de son patrimoine bâti ainsi « mis en danger », s'est régulièrement opposée à la loi par crainte d'une « systématisation » des surélévations. Certains projets d'ampleur ont notamment été refusés lors de la mandature du maire Rémy Pagani (homme politique du mouvement SolidaritéS, responsable des Constructions et de l'Aménagement au moment du projet de loi puis maire de Genève à trois reprises pendant les dix ans de sa mise en œuvre, en 2009, 2012 et 2017), notamment lorsqu'il s'agissait de créer des logements privés en surélévation d'immeubles d'habitat coopératif. La Ville et le Canton, en forte opposition politique et médiatique autour de cette stratégie urbaine controversée dès ses débuts, se sont finalement réconciliés autour d'une méthode d'analyse des projets de surélévations, créée six ans seulement après la mise en œuvre de la loi.

- 2 L'ouvrage collectif d'environ 200 pages, coordonné par Bruno Marchand (architecte, docteur, professeur à l'EPFL de Lausanne et auteur) et Christophe Joud (architecte, enseignant-chercheur et auteur), donne la parole à des historiens, des magistrats et des architectes. Composé en quatre parties, il est introduit par deux textes. L'« Introduction », coécrite par les deux auteurs coordinateurs, situe le sujet et son contexte et annonce les objectifs de l'ouvrage qui « n'a pas d'autre ambition que de faire "un arrêt sur image" sur les surélévations, mettant l'accent sur la spécificité genevoise en la matière ». C'est avec une certaine habileté que les deux architectes évoquent les controverses et difficultés suscitées par la loi sans toutefois s'y attarder. Le ton est donné : oubliant les embûches du passé et conscients que la rehausse des gabarits ne suffira pas à enrayer la crise, l'avenir de la surélévation à Genève est appelée à la « qualité » plutôt qu'à la « quantité ». Le deuxième texte, « Surélévations à Genève : un point de vue politique », restitue l'entretien d'Antonio Hodggers (homme politique membre du parti des Verts, conseiller d'État) et Rémy Pagani réalisé en juin 2018 par Bojana Vasiljevic Menoud (cheffe du service d'urbanisme de la Ville de Genève depuis 2011 et directrice de l'Aménagement du territoire du canton de Genève au moment du passage de la loi), Francesco Della Casa (architecte cantonal et critique d'architecture) et Bruno Marchand. Les deux magistrats s'accordent sur le faible potentiel quantitatif des surélévations face aux besoins de densification et sur l'importance d'une plus grande vigilance sur leur qualité. Tandis que Rémy Pagani défend les valeurs sociales et le droit à la ville contre toute libéralisation du marché immobilier, Antonio Hodggers propose des solutions concrètes pour mieux densifier.
- 3 La première partie de l'ouvrage, « Regards vers le passé », replace la surélévation genevoise dans son contexte historique à travers deux textes. Le premier, « La ville superposée (Genève, XV^e-XX^e siècles) » de David Ripoll (historien à l'Inventaire des monuments d'art et d'histoire du canton de Genève et à l'Unité de conservation du patrimoine architectural de la Ville de Genève), rétablit la vérité à propos d'une légende attribuant les surélévations anciennes aux deux périodes de Refuges pendant lesquelles les Genevois auraient rehaussé leurs immeubles pour accueillir les réformés français. L'histoire ainsi déformée a été maintes fois convoquée pour légitimer la densification actuelle et la faire paraître vertueuse, de fait. L'auteur retrace en détail les origines de ces anciennes surélévations et démontre qu'elles ont été pour la plupart motivées par la rentabilité, de quoi confirmer que « l'auréole de bienfaisance qui entoure cette croissance tient sinon du mythe, du moins d'une idée reçue ». Si l'historienne Isabelle Brunet avait déjà publié à ce sujet en 2010³ et en 2017⁴, la plus large presse de cet ouvrage ne manquera pas de faire relativiser les idéalistes de la ville sur la ville quant aux motivations individualistes et intéressées qui lui sont sous-jacentes. Le deuxième texte, « Entre harmonie et transformation, comment préserver la ville faite de fragments » de Sabine Nemec-Piguet (directrice générale de l'Office du patrimoine et des sites du canton de Genève et conservatrice cantonale des monuments), nous résume l'évolution des règlements urbains de Genève, mentionnant la loi de 2008, et précise l'origine de la protection patrimoniale qui s'est d'abord exercée à l'échelle architecturale avant de s'étendre à l'îlot puis au cœur de ville. L'auteure classe les surélévations contemporaines en trois catégories, en fonction de leur évidence ou de leur incongruité dans la situation urbaine et architecturale du bâtiment existant. La considération de l'échelle prédomine dans sa préoccupation patrimoniale, qui nous éclaire sur les arguments opposés à la loi considérant la surélévation d'abord comme un outil urbain.

- 4 La deuxième partie, « Regards en élévations », révèle le contenu de deux études mandatées par le service d'urbanisme de la Ville de Genève. La première, datant de 2007 et confiée à l'atelier Bonnet architectes, avait pour objectif d'expliquer les raisons de la sous-exploitation du potentiel de foncier aérien de Genève avant la loi, ainsi que les effets que pourrait induire la loi sur cette sous-exploitation. Cet article est illustré de huit surélévations (exemplaires) réalisées depuis 2008. La deuxième étude, confiée à Bruno Marchand et l'agence Joud & Vergély en 2015, visait à créer une méthode d'analyse qualitative des projets, basée sur des critères d'insertion paysagère à différentes échelles.
- 5 La troisième partie aborde la réalité construite des surélévations via deux textes : le premier, « Conséquences urbaines des surélévations » de Bojana Vasiljevic Menoud, est précédé d'un recueil de trente surélévations réalisées ces trente dernières années, et détaille le travail de planification nécessaire à anticiper les changements démographiques induits par la loi – qui ne concerne pas seulement la surélévation, mais aussi à la construction d'immeubles neufs plus hauts – sur l'espace urbain et les infrastructures. Le second, « Un plus un égale un, l'architecture des surélévations » de Francesco Della Casa, procède à une analyse architecturale de ce qu'est et devrait être une surélévation, à l'instar de la tour de la Giralda à Séville, exemple du genre, ou encore l'évolution de la ville de Berne où la surélévation fut systématisée par un agrandissement « en coupe » des édifices à l'ensemble de la ville.

Surélévation rue Bovy-Lysberg à Genève, par par Bassi Carella Marella Achitectes (2007-2010)



© yves-andre.ch.

- 6 La dernière partie comprend le seul texte « Hauteur de Paris » de François Chaslin (architecte et critique, auteur de nombreux ouvrages, ancien rédacteur en chef de la revue *l'Architecture d'Aujourd'hui*, producteur de l'émission *Métropolitains* sur France

Culture), fort instructif sur les origines des surélévations parisiennes et les réglementations successives qui les ont suscitées. L'auteur raconte les contextes et motifs qui ont fait de Paris une ville sédimentaire, solide, mais aussi « cousue, balafrée et fragile ». Les débats locaux concernant la densification de Paris ont pris fin avec la loi nationale ALUR de 2014, supprimant la notion de coefficient d'occupation du sol et libérant de surcroît un potentiel considérable de foncier aérien. Replacer la rehausse parisienne dans son histoire offre, par comparaison au cas genevois, un autre exemple des complexités, des tensions sociétales et des réflexions qu'entraînent nécessairement les évolutions urbaines d'une métropole.

- 7 Sans conclusion, l'ouvrage se clôt sur ce récit parisien, nous faisant presque oublier l'objet principal du livre : la politique urbaine de Genève et son choix favorisant la rehausse des gabarits, dont l'objectif de densification est un échec cuisant. Sujet rendu épineux par ses résultats autant que par la controverse qu'il a suscitée, il était opportun de l'aborder maintenant, dix ans après le passage de la loi. Pourtant, par l'absence de conclusion, le lecteur tire celle qu'il peut des différents chapitres. Cet ouvrage est donc bien plus un « arrêt sur image » qu'un véritable bilan, peut-être était-il déjà suffisamment complexe de réunir des points de vue si variés que les auteurs ont préféré se soustraire à l'exercice délicat du mot de fin. Ceci étant, l'ouvrage *Surélévations, conversations urbaines* apporte au moins au lecteur la satisfaction de rassembler enfin tous les éléments de compréhension historiques et urbains et du contenu inédit sur les outils dont s'est doté l'État, et donne la parole à une pluralité d'acteurs. Toutefois, si un bilan assumé et transparent des échecs de cette politique manque encore, l'ouvrage laisse planer l'idée que faire la ville sur la ville est faisable et souhaitable.

NOTES

1. Donnée issue du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois, « Genève Agglo 2030 » publié en 2007.
2. La grande approximation de ce chiffre résulte de l'absence de données précises, ce qui ne fait que souligner la marginalité du nombre de logements construits en surélévation.
3. Isabelle Brunier, « La ville de la Réforme à la Révolution », dans Matthieu de la Corbière, *Genève, ville forte*, vol. 3, *Les monuments d'art et d'histoire du canton de Genève*, Berne, Société d'histoire de l'art en Suisse, 2010.
4. Isabelle Brunier, « Surélévations : l'alibi de l'Histoire », *Alerte*, n°140, 2017.

AUTEURS

GÉRALDINE BOUCHET-BLANCOU

Architecte diplômée d'État en 2014 à l'ENSA Strasbourg, Géraldine Bouchet-Blancou prépare un doctorat sous la direction de Denis Bocquet « Densifier et rénover à l'échelle urbaine par la surélévation ? » à l'Université de Strasbourg. Elle est l'auteure de la conférence « Les surélévations bois », organisée par Fibois Grand Est dans le cadre des Journées de l'architecture, le 11 octobre 2019 à l'ENSA Strasbourg, et a notamment publié : note de lecture « Villes en transition. L'expérience partagée des Écocités », sous la direction de Florent Hébert, Marseille, Parenthèses, 2015, dans *Flux*, n°111-112, 2018/1 ; note de lecture « Manifeste pour un urbanisme circulaire », Sylvain Grisot (éd.) dixit.net, 2020 dans *Flux*, 2020/1 (à paraître) ; « Préfabrication de l'habitat, une histoire technique et culturelle », L'Harmattan, 2020 (à paraître). et a participé aux Actes de la journée d'étude « Impact de la densification urbaine sur l'immobilier », ESPI Nantes, février 2020 (à paraître).